

CHARTER ISR – FONCIERE DES GENERATIONS

L'entreprise doit aujourd'hui devenir soucieuse de la préservation et du renouvellement des ressources et doit intégrer dans sa stratégie la contribution qu'elle souhaite apporter aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux. C'est pourquoi la SCI Foncière des Générations, détenue à 70% par l'OPPCI (SPPICAV) Foncière des Générations a choisi de tourner sa politique d'investissement vers une démarche socialement responsable.

Brownfields Gestion – Historique :

Brownfields Gestion a une solide expérience dans la reconversion de friches urbaines, un axe majeur pour lutter contre l'artificialisation des sols. De plus en plus, les investisseurs souhaitent placer leurs capitaux dans des projets labellisés Investissement Socialement Responsable (ISR). Brownfields s'est donc appuyé sur son expérience pour lancer une foncière ambitieuse notamment sur le plan environnemental, notamment en s'engageant à respecter dès maintenant l'objectif du Zero Artificialisation Nette (ZAN) des sols fixé à l'horizon 2050 par le gouvernement dans la loi Climat Résilience (**LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets**). D'autres critères ambitieux sur les plans sociaux et de gouvernance ont été sélectionnés.

Brownfields - Foncière des Générations :

Brownfields est un organisme de placement professionnel collectif immobilier innovant qui dispose d'une expérience unique dans la reconversion de friches urbaines (anciens sites industriels et autres), débouchant sur le développement de nombreux projets de construction de logements, de bâtiments d'activité ou de résidences gérées sur les sites réhabilités. Lors d'analyses menées avec ses partenaires promoteurs et les autorités locales, avec lesquelles il a su tisser des liens forts lors des opérations réalisées, Brownfields a identifié un portefeuille de une dizaine de résidences et un hôpital gérés pouvant être développés à horizon 2028 sur des sites déjà maîtrisés. Ces projets sont appelés à être logés dans un fonds dédié, la Foncière des Générations.

Quels objectifs ?

La Foncière des Générations s'engage sur trois objectifs généraux en alignement avec les objectifs de développement durable :

- Répondre aux enjeux environnementaux de la densification urbaine
- Contribuer au développement de logements abordables et à la revitalisation des quartiers
- Agir avec éthique et transparence

Une ambition environnementale forte : Reconstruire la ville sur la ville

Brownfields maîtrise l'ensemble des techniques pour dépolluer et renaturer les terrains et prend à sa charge toutes les obligations de remise en l'état du site pour le rendre compatible sur le plan sanitaire avec son usage futur. Brownfields met en œuvre à toutes les étapes de la reconversion les meilleures solutions techniques : désamiantage et démolition, dépollution des sols, des eaux souterraines et des gaz du sol, gestion des terres excavées, renaturation ... En créant ainsi de nouvelles opportunités de développement en zone urbaine,

Brownfields contribue directement à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Le label :

L'investissement socialement responsable (ISR) s'inscrit dans une démarche visant à intégrer les principes du développement durable au sein de la politique d'investissement d'un fonds. Concrètement, cela consiste à prendre en compte des critères dits **extra-financiers** — **environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** — dans les décisions de placement et la gestion des portefeuilles.

Face à la crise climatique actuelle et à la nécessaire transition vers un modèle économique et social plus durable, l'ISR repose sur la conviction que l'intégration de critères ESG permet d'identifier plus efficacement les entreprises les plus performantes à moyen et long terme.

Créé en **2016** par le **Ministère de l'Économie et des Finances**, le **label ISR** a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement responsables auprès des épargnants en France et en Europe. Initialement attribué aux **OPCVM** investis en actions et/ou obligations — accessibles notamment via des contrats d'assurance-vie —, le dispositif a été **étendu en 2020** aux **fonds d'investissement alternatifs (FIA)**, et en particulier aux **fonds immobiliers** tels que les **SCPI** et **OPCI**.

Dans ce contexte, le **fonds Foncières des Générations** a initié sa première labellisation ISR en 2022 et s'est engagé à une démarche d'**amélioration continue**. Cette démarche exige un engagement conséquent, tant en temps qu'en ressources, de la part des collaborateurs de **Brownfields Gestion**.

L'obtention du label repose sur le respect d'engagements stricts. Le fonds doit notamment :

- Définir et documenter sa **stratégie de sélection** des projets de résidences ;
- **Analyser la performance ESG** des actifs, dès la phase d'acquisition et tout au long de leur période de détention (SCPI/OPCI)
- Mettre en place un **dispositif de reporting et d'évaluation** permettant de suivre l'évolution des impacts et la progression des performances ESG dans le temps.

À travers la labellisation ISR, **Foncières des Générations** affirme son ambition de contribuer activement à un immobilier plus durable, résilient et porteur de sens pour les territoires et les usagers.

Quelle stratégie :

La démarche de labellisation du fonds Foncière des Générations (FDG) débutera avec cinq actifs sous gestion. Puis, d'autres actifs feront leur entrée progressive dans le fonds au fur et à mesure de leur construction. Nous avons choisi une stratégie *Best in Progress*, qui impose une amélioration de la note ESG globale de 20% tous les trois ans pour conserver le label. En effet, la Foncière adopte une grille ESG prévisionnelle afin d'avoir une meilleure visibilité sur l'impact environnemental et social de chaque actif.

Dans le cadre du renouvellement du label obtenu en 2022, la Foncière des Générations engage une nouvelle phase de labellisation en stratégie "Best in Progress", avec pour objectif une amélioration de 20 % de la note ESG tous les trois ans. Cette démarche débute par la visite de cinq actifs sous gestion, avant l'intégration progressive des autres actifs, évalués selon une grille ESG prévisionnelle garantissant une montée en performance environnementale et sociale. Les actifs qui rentreront progressivement dans le fonds auront donc une note ESG supérieure à celle des premiers actifs.

La grille d'exploitation ESG s'articule autour de trois piliers fondamentaux (Environnement – Social - Gouvernance) qui reposent eux-mêmes sur 8 indicateurs choisis : la consommation d'énergie, la performance carbone, l'optimisation du tri et de la gestion des déchets le taux de végétalisation, l'accessibilité aux transports en commun, adaptation aux périodes de forte chaleurs, clause ESG pour les exploitants , l'analyse des risques climatiques, et enfin la rédaction de cette charte ISR.

La grille de construction ESG s'articule autour de trois piliers fondamentaux (Environnement – Social - Gouvernance) qui reposent eux-mêmes sur 8 indicateurs choisis : la consommation d'énergie, la performance carbone, la proximité aux transports et mobilités douces, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, la trajectoire de décarbonation, la gestion responsable de l'eau, services et activités à disposition des occupants, présence d'un AMO environnement, et enfin la rédaction de cette charte ISR.

ENVIRONNEMENT (45% de la pondération pour la certification) :

- Répondre aux enjeux environnementaux de la densification urbaine

Foncière des Générations s'appuie sur trois atouts forts de Brownfields pour répondre aux enjeux environnementaux : l'expertise en dépollution, la non-artificialisation des sols en construisant uniquement sur des friches et la renaturation d'espaces artificialisés.

Les résidences construites s'inscrivent dès la conception dans une recherche de performance énergétique et de confort des occupants. La performance énergétique des sites est mesurée et pilotée. Cela se traduit par l'obtention de labels ambitieux et exigeants tels que le label NF Habitat HQE.

Foncière des Générations prend également en compte les risques climatiques et adapte la conception des projets aux risques de long terme inhérents à certains territoires en raison du réchauffement climatique (risque d'effondrement, d'inondation, de sécheresse...) à l'aide de l'outil BatAdapt*.

SOCIAL (35% de la pondération pour la certification) :

- Contribuer au développement de logements abordables et à la revitalisation des quartiers

Foncière des Générations apporte au modèle économique des résidences gérées une pérennité et une visibilité dans le temps, grâce à la signature de baux de 12 ans fermes avec des exploitants de premier rang.

Dans une volonté d'inclusion sociale, les résidences de Foncière des Générations s'adressent à des catégories de population qui ne trouvent pas de réponses adaptées à leurs besoins sur le marché immobilier classique. Il s'agit notamment de résidences services seniors, de résidences de coliving correspondant à la demande de jeunes actifs en quête d'un habitat partagé et de résidences étudiantes. Foncière des Générations privilégie des localisations proches des transports en commun ou des équipements de mobilité douce ainsi que des services de proximité afin d'intégrer au mieux les résidences gérées au territoire dans sa dimension sociale.

Autre atout important, les résidences services seniors ont été conçues pour être réversibles dans leur utilisation et pouvoir muter vers un usage 100% logement. La conception des bâtiments permet la reconversion de locaux en logements. Les investissements de la Foncière des Générations génèrent aussi des activités de services avec des emplois liés au fonctionnement des résidences.

Le total des emplois générés est pris en compte dans la grille ISR

GOVERNANCE (20% de la pondération pour la certification) :

- Agir avec éthique et transparence

La gouvernance est également pensée dans les projets gérés, à travers une communication régulière avec les différentes parties prenantes (réunions de conception en amont, concertations, partages d'information sur l'évolution de la réalisation des critères ESG). Cette communication concerne les exploitants et les prestataires, au travers de la signature du code de conduite du fonds. Le fonds sensibilise, implique et engage les parties prenantes, les exploitants et le reste de la chaîne d'approvisionnement concernant sa prise de décisions.

La société de gestion du fonds formalise cette Charte ISR afin de présenter sa politique d'investissement responsable à toutes ses parties prenantes. Elle a vocation à être communiquée et signée par toutes les parties prenantes du fonds Foncière des Générations. Les parties prenantes promettent ainsi de respecter les engagements ESG du fonds et ne pas porter atteinte à l'un des objectifs définis.

Pour que cette démarche ISR soit pertinente et que son application soit comprise par tous les salariés de la société de gestion, une formation sur ces enjeux a été réalisée avec les équipes dirigeantes de Foncière des Générations et les salariés de la société de gestion.